

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: aktsiaselts Biotehnoloogia Park Kinnisvara

registrikood: 10834232

tänav a nimi,maja number: Tiigi tn 61b

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50410

telefon: +372 7383053

e-posti aadress: atasa@biodiscovery.eu

veebilehe aadress: www.biopark.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Laenukohustised	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 10 Aktsiakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara pakub klientidele kvaliteetseid, kaasaegselt renoveeritud ja biotehnoloogia- ning meditsiiniettevõtete vajadustele vastavaid ruume Tartus, aadressil Tiigi 61b ning arendus ja konsultatsiooniteenuseid.

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara 2022.a. müügitulu oli 473 399 eurot. Aktsiaseltsi põhisissetulekud tulid üüritulust .

Tiigi 61b ruumid on välja üüritud ja lepingutega kaetud kuni aastani 2027, nimetatud lepingud tagavad ettevõttele igakuise kindla rahavoo.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Müügitulu	473 399,00	396 045,00
Tulu kasv	19,53	13,58
Puhaskasum	376 802,00	39,00
Puhasrentaablus	79,60	0,00
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,47	1,08
ROA	13,79	0
ROE	16,61	0

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

** Tulu kasv (%) = (müügitulu 2022 – müügitulu 2021)/ müügitulu 2021 * 100*

** Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100*

** Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused*

** ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100*

** ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	182 299	105 327	
Nõuded ja ettemaksed	35 270	51 041	2
Kokku käibevarad	217 569	156 368	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	3 100	
Kinnisvarainvesteeringud	2 499 000	2 259 167	4
Materiaalsed põhivarad	16 535	19 082	5
Kokku põhivarad	2 515 535	2 281 349	
Kokku varad	2 733 104	2 437 717	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	402 600	68 681	7
Võlad ja ettemaksed	62 170	75 531	8
Kokku lühiajalised kohustised	464 770	144 212	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	401 973	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	401 973	
Kokku kohustised	464 770	546 185	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	148 248	148 248	10
Kohustuslik reservkapital	14 825	14 825	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 728 459	1 728 420	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 802	39	
Kokku omakapital	2 268 334	1 891 532	
Kokku kohustised ja omakapital	2 733 104	2 437 717	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	473 399	396 045	11
Muud äritulud	242 394	2 439	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-242 969	-285 331	
Mitmesugused tegevuskulud	-105 506	-94 823	14
Tööjõukulud	-6 422	-6 422	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 547	-1 991	4,5
Muud ärikulud	-207	-216	
Ärikasum (kahjum)	358 142	9 701	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	28 400	0	
Intressitulud	12	8	
Intressikulud	-9 752	-9 670	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	376 802	39	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 802	39	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standarditega.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustus on lepinguline kohustus tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid.

Finantsvarad ja finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Raha

Raha ning raha lähendina kajastatakse arvelduskonto jääki.

Finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud ehk muud aktsiad kajastatakse soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Juhul kui kinnisvarainvesteeringuobjekti õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda objekti soetusmaksumuse meetodil seni kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 1 300 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised	20 aastat
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale moodustatakse peale majandusaruande kinnitamist kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid.

Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmisel perioodil, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodis, mil nad loovad majanduslikku kasu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Väljamakstavad dividendid maksustakse maksumääraga 25% (20/80).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Biotehnoloogia Park Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a.omanikke;
- b.teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- c.tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d.eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	9 351	9 351	
Ostjatelt laekumata arved	9 351	9 351	
Nõuded seotud osapoolte vastu	24 800	24 800	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	204	204	3
Ettemaksed	915	915	
Tulevaste perioodide kulud	915	915	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 270	35 270	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	10 729	10 729	
Ostjatelt laekumata arved	10 729	10 729	
Nõuded seotud osapoolte vastu	38 797	38 797	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	772	772	3
Ettemaksed	743	743	
Tulevaste perioodide kulud	743	743	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 041	51 041	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	36	0	40
Käibemaks	0	2 641	0	2 458
Üksikisiku tulumaks	0	157	0	157
Sotsiaalmaks	0	264	0	264
Töötuskindlustusmaksed	0	19	0	19
Ettemaksukonto jääk	204		772	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	204	3 117	772	2 938

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 259 167
31.12.2021	2 259 167
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	239 833
31.12.2022	2 499 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	220 331	203 947
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-74 326	-94 256

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut.

Hoonestamata tootmismaa krundi hindamisel on rakendatud turupõhist käsitlemist ehk võrdlusmeetodit.

Võrdlusmeetod ehk turupõhine käsitlemist põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Võrdluse käigus selgitatakse välja erisused hinnatava vara ja sarnase müüdud varade vahel ning selle põhjal korrigeeritakse müüdud varade hindu ja arvutatakse hinnatava vara väärtus.

Büroo-ja laborihoone turuväärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Selleks, et kasutada hinnatava vara turuväärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit, on hinnatud pindade arvestuslik potentsiaalne üüritulu, milleks on arvestatud olemasolevaid üürilepinguid, aga ka turul valitsevaid keskmisi analoogsete pindade üüritasemeid ning muid olulisi asjaolusid.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Maa	Ehitised	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	820	31 971	1 963	34 754
Akumuleeritud kulum	0	-13 060	-621	-13 681
Jääkmaksumus	820	18 911	1 342	21 073
Amortisatsioonikulu	0	-1 599	-392	-1 991
31.12.2021				
Soetusmaksumus	820	31 971	1 963	34 754
Akumuleeritud kulum	0	-14 659	-1 013	-15 672
Jääkmaksumus	820	17 312	950	19 082
Amortisatsioonikulu	0	-1 597	-394	-1 991
Muud muutused	0	0	-556	-556
31.12.2022				
Soetusmaksumus	820	31 971	0	32 791
Akumuleeritud kulum	0	-16 256	0	-16 256
Jääkmaksumus	820	15 715	0	16 535

Muude muutustena on 2022 aastal kajastatud kasutuskõlbmatu vara mahakandmine (varade soetusmaksumused 1 963 eurot ja jääkmaksumuses 556 eurot).

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	223 304	203 947	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 450 000	2 240 000	
Kokku	2 450 000	2 240 000	

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu (vt. lisa 4).

Kinnisvara üürnikud on teinud üüri ettemakseid summas, mille jääk seisuga 31.12.2022 oli 22 806 (2021.a. 23 156) eurot (vt. lisa 8).

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen investeerimislaenude refinantseerimiseks ning Tiigi 61b juurdeehituse finantseerimiseks	402 600	402 600	0		6 kuu EURIBOR +1,88%	EUR	30.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	402 600	402 600	0				
Laenukohustised kokku	402 600	402 600	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen investeerimislaenude refinantseerimiseks ning Tiigi 61b juurdeehituse finantseerimiseks	470 654	68 681	401 973		6 kuu EURIBOR +1,88%	EUR	30.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	470 654	68 681	401 973				
Laenukohustised kokku	470 654	68 681	401 973				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	2 450 000	2 240 000
Kokku	2 450 000	2 240 000

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Tiigi 61b, Tartu.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 932	35 932	
Võlad töövõtjatele	315	315	
Maksuvõlad	3 117	3 117	3
Saadud ettemaksed	22 806	22 806	
Muud saadud ettemaksed	22 806	22 806	6
Kokku võlad ja ettemaksed	62 170	62 170	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	48 767	48 767	
Võlad töövõtjatele	315	315	
Maksuvõlad	2 938	2 938	3
Saadud ettemaksed	23 156	23 156	
Muud saadud ettemaksed	23 156	23 156	6
Juhtkonnale väljamaksmata kulud	355	355	16
Kokku võlad ja ettemaksed	75 531	75 531	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 684 209	1 382 767
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	421 052	345 692
Kokku tingimuslikud kohustised	2 105 261	1 728 459

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 2 105 261 eurot.

Aruandepäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on osanikule võimalik dividendidena välja maksta 1 684 209 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 421 052 eurot.

Lisa 10 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	148 248	148 248
Aktsiate arv (tk)	2 320	2 320
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Ettevõtte omanikeks OÜ Kaltec ja Global HR Partner OÜ. Kummagile ettevõttele kuulub aktsiakapitalist 1 160 osa nimiväärtusega 63,90 eurot.

Ettevõtte ei ole dividendide osas aktsionäridele väljamakseid teinud.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	473 399	396 045
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	473 399	396 045
Kokku müügitulu	473 399	396 045
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine (68201)	473 399	375 568
Muu müük (47991)	0	20 477
Kokku müügitulu	473 399	396 045

Enda kinnisvara üürileandmise müügitulu koosneb renditulust summas 223 304 (2021 aastal 203 947) eurot ja edasimüüdavatest kommunaalteenustest summas 250 095 (2021 aastal 171 621) eurot (vt lisa 4;6).

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	239 833	0	4
Taastuvenergia toetus	2 561	2 439	
Kokku muud äritulud	242 394	2 439	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-112 000	
Energia	-197 441	-134 016	
Elektrienergia	-127 070	-99 855	
Soojusenergia	-70 371	-34 161	
Veevarustusteenused	-5 458	-4 113	
Puhastusteenus,prügivedu, valve	-40 070	-35 202	4
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-242 969	-285 331	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-926	-3 950	
Kulu ebatähtsusest laekuvatest nõuetest	316	434	
Hoone remondi-ja ehituskulud	-34 256	-59 054	4
Ostetud teenused	-67 465	-29 965	
Muud	-3 175	-2 288	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-105 506	-94 823	

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-4 800	-4 800
Sotsiaalmaksud	-1 622	-1 622
Kokku tööjõukulud	-6 422	-6 422
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaltec OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 800	38 797	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 800	38 797	2
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 320	2 293	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 320	2 293	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	353 034	4 310	288 377
Kokku müüdud	0	353 034	4 310	288 377

OSTETUD	2022		2021	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	3 600
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 620	0	20 665
Kokku ostetud	0	60 620	0	24 265

2022.a. müükide näol on tegemist Tiigi 61b kontori-, labori-, tootmisruumide üüriga ning ruumidega seotud kommunaalteenustega summas 288 377 eurot (2021.a. vastavalt 288 377 eurot).

2022.a. on ostetud osanikelt ärikonsultatsioone ning projektidega seotud turundusteenuseid summas 60 620 eurot (2021.a. 20 665 eurot).

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Vene-Ukraina sõja mõju

Ettevõtte majandustegevusele me hetkel Vene-Ukraina sõja mõjusid ei näe. Ettevõtte üürnikud ei ole samuti mõjutatud Vene-Ukraina sõjast.

Energiakriisi mõju

Energihindade tõus on teinud murelikuks mitmed üürnikud. Ettevõtte otsib koostöös üürnikega võimalusi energia kokkuhoiuks ning energiakriisi mõjude vähendamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2023

aktsiaselts Biotehnoloogia Park Kinnisvara (registrikood: 10834232) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS TASA	Juhatuse liige	24.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Biotehnoloogia Park Kinnisvara aktsionäridele

Oleme üle vaadanud aktsiaselts Biotehnoloogia Park Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Biotehnoloogia Park Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ülle Lindmets

Vandeaudiitori number 408

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

24.03.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Biotehnoloogia Park Kinnisvara (registrikood: 10834232) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE LINDMETS	Vandeaudiitor	24.03.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 728 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	376 802
Kokku	2 105 261

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	473399	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7383053
E-posti aadress	atasa@biodiscovery.eu
Veebilehe aadress	www.biopark.ee